

Ref: A38780|AVII

Prix: 1 190 000 EUR

honoraires charge vendeur

Magnifique Domaine avec Piscine, Jardin Paysager, 6 suites, 2 Gîtes, Garage et Parkings, Proche Narbonne







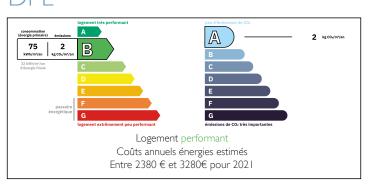








DPF



INFORMATION

Ville: Boutenac

Département: Aude

Ch: 9

SdB: 9

Surface: 580 m2

Terrain: 2530 m2

RÉSUMÉ

Au cœur des Corbières viticoles, ce domaine d'exception du début du XXe siècle allie charme authentique et confort moderne. Entièrement rénové, il développe 580 m² habitables dont un spectaculaire séjour cathédrale de 90 m² avec cuisine ouverte, 6 suites élégantes, et deux gîtes indépendants avec chacun 2 chambres et terrasses privées.

Le confort est total : chauffage au sol, climatisation intégrale, pompe à chaleur géothermique, poêle à bois, panneaux solaires et excellents classements énergétiques (A/B). Sur 2 530 m², le jardin méditerranéen paysagé offre terrasse couverte, piscine avec abri, boulodrome et coins détente. Un garage de 253 m² et un parking pour 10 véhicules complètent l'ensemble.

À proximité de Narbonne, Carcassonne et des plages méditerranéennes, ce domaine rare se prête

NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



Ref: A38780|AVII

Prix: I 190 000 EUR

honoraires charge vendeur







TAXES LOCALES

Taxe foncière: 6701 EUR

Taxe habitation: EUR

DESCRIPTION

Domaine d'Exception à Boutenac : Élégance, Confort et Opportunité

Au cœur du pays des Corbières, entouré de vignes et de paysages méditerranéens, se trouve ce superbe domaine du début du XXe siècle, entièrement rénové avec soin. Alliant le cachet de l'ancien et le confort moderne, cette propriété est à la fois une élégante résidence familiale et une activité prospère de chambres d'hôtes et de gîtes.

Dès l'entrée, les volumes impressionnent : un vaste séjour baigné de lumière, coiffé d'un plafond cathédrale culminant à plus de 7 mètres, s'ouvre sur une cuisine contemporaine de style italien. Les baies vitrées mènent directement à la grande terrasse couverte, idéale pour les longues soirées d'été face au jardin méditerranéen paysagé.

Le confort est total : chauffage au sol, pompe à chaleur géothermique réversible, poêle à bois, climatisation dans toutes les pièces, excellents classements énergétiques (B pour l'électricité, A pour le gaz). Rien n'a été laissé au hasard : panneaux solaires, double vitrage, bornes de recharge pour voitures électriques, système d'arrosage automatique alimenté par une source.

NOTES

Agencement du Bien

Pièce de vie principale (90 m²) : salon cathédrale avec cuisine ouverte et accès terrasse

6 suites parentales, chacune avec salle d'eau ou salle de bain privative (30 m^2 & 50 m^2)

Deux gîtes indépendants : chacun avec 2 chambres, salle de bain, séjour, entrée indépendante et terrasse privative (60 m² & 80 m²)

Cuisine arrière professionnelle (25 m²)